



Osservatorio sulle residenze esclusive

I Semestre 2016

Elaborato da



ANNO XIII – n. 1

Ottobre 2016

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016

Commissionato da:

Tirelli & Partners
Via Leopardi, 2
20123 Milano (Italy)

Elaborazione statistica e redazione a cura di:

NOMISMA – SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI S.P.A.
Strada Maggiore, 44
40125 Bologna (Italy)
www.nomisma.it

Responsabili del progetto

Marco E. Tirelli (Tirelli & Partners)
Gabriele Torchiani (Tirelli & Partners)
Angelica Cicerchia (Nuova Attici)
Johnny Marzialetti (Nomisma)

Team di progetto

Federica Midili (Tirelli & Partners)
Piero Zanin (Tirelli & Partners)
Gianluigi Chiaro (Nomisma)
Ilaria Guidalotti (Nomisma)
Johnny Marzialetti (Nomisma)
Matteo Govoni (Nomisma)

Indice

Premessa e metodologia	1
1. Il mercato residenziale nelle grandi città – I Semestre 2016	4
1.1 Quadro congiunturale di settore	5
1.2 Il mercato immobiliare nelle 13 grandi città	8
1.3 Il mercato corporate a Milano e Roma	11
2. Milano – I Semestre 2016 e previsioni II Semestre 2016	15
2.1 Il mercato delle abitazioni	16
2.2 Il mercato delle abitazioni esclusive	18
2.3 Nota metodologica	29
3. Roma – I Semestre 2017 e previsioni II Semestre 2016	31
3.1 Il mercato delle abitazioni	32
3.2 Il mercato delle abitazioni esclusive	33
4. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali.....	42

Premessa e metodologia

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Premessa

L'Osservatorio sulle residenze esclusive (nel prosieguo ORE) nasce da un'idea di Tirelli & Partners, società attiva nell'intermediazione e nella consulenza immobiliare nel segmento residenziale più pregiato del mercato. Fin dalla sua prima pubblicazione nel 2003, tutta l'analisi delle informazioni è stata affidata a Nomisma, società di studi, ricerche e consulenza con un'esperienza ultraventennale nel campo del *real estate* e delle trasformazioni urbane.

L'ORE è stato inizialmente concepito come interno a Tirelli & Partners. Dal 2008, per i dati relativi alla città di Roma, ci si è avvalsi della collaborazione di Nuova Attici.

Considerato che il segmento più esclusivo del mercato delle abitazioni presenta caratteristiche e andamenti molto diversi dal mercato residenziale in generale, l'intento dell'ORE è quello di fornire informazioni semestrali su andamenti, valori e quantità provenienti dalla quotidiana esperienza di Tirelli & Partners, società specializzata nella nicchia degli immobili di prestigio.

Nel corso del semestre oggetto dell'analisi congiunturale, vengono raccolte le informazioni quali-quantitative sul mercato, basandosi sulle transazioni effettuate e su altre fonti interne. Tutte le informazioni vengono elaborate statisticamente ed organizzate da Nomisma, la quale fornisce anche un'interpretazione analitica dei fenomeni osservati contestualizzandoli all'interno dei *trend* generali di mercato rilevati con la propria sistematica attività di indagini periodiche. Il rapporto semestrale sintetizza così i dati e le tendenze sottostanti.

Per individuare l'ambito di osservazione sono stati definiti alcuni criteri (differenti per ciascuna città) che concorrono a definire ciò che l'ORE considera come "residenza esclusiva":

1. prezzo al mq o prezzo complessivo superiore ad una soglia data;
2. canone annuo al mq o canone annuo complessivo superiore ad una soglia data;
3. localizzazione. Tra le diverse zone urbane classificate come di pregio è stata inserita anche la denominazione Zona residuale, per indicare quelle situazioni di mercato che, pur non essendo situate nelle zone individuate, possiedono comunque i requisiti di valore 1 e 2.

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Premessa

Le zone oggetto di studio risultano essere le seguenti:

Milano

1. Quadrilatero
2. Centro storico
3. Brera – Garibaldi
4. Magenta
5. Venezia – Duse - Giardini - Manin
6. Zona residuale

Roma

1. Centro storico
 2. Pinciano Veneto
 3. Parioli – Salario – Trieste
 4. Prati
 5. Camilluccia
-

È opportuno chiarire che sotto l'univoca denominazione “residenze esclusive” si devono identificare almeno due differenti categorie, con mercati e tendenze potenzialmente differenti tra di loro.

Da un lato esistono le unità immobiliari con profilo altissimo, residenze di grandi e grandissime dimensioni (da 250 mq in su), ricercate da una ristrettissima fascia di utilizzatori; dall'altra le unità immobiliari che, pur rientrando nella denominazione “esclusiva”, per dimensioni e costo, sono accessibili ad una fascia di utenti più ampia.

Per comodità espositiva nel prosieguo ci si riferirà al primo segmento con l'aggettivo “top”, mentre al secondo con quello “medio”. Sotto il profilo statistico il peso del secondo segmento è assai più rilevante di quello del primo.

Tale articolazione verrà richiamata esplicitamente qualora la corretta analisi e spiegazione di un fenomeno osservato lo richieda. Se non richiamata esplicitamente, ogni considerazione deve intendersi valevole per il segmento nel suo complesso.

1. Il mercato residenziale nelle grandi città I Semestre 2016

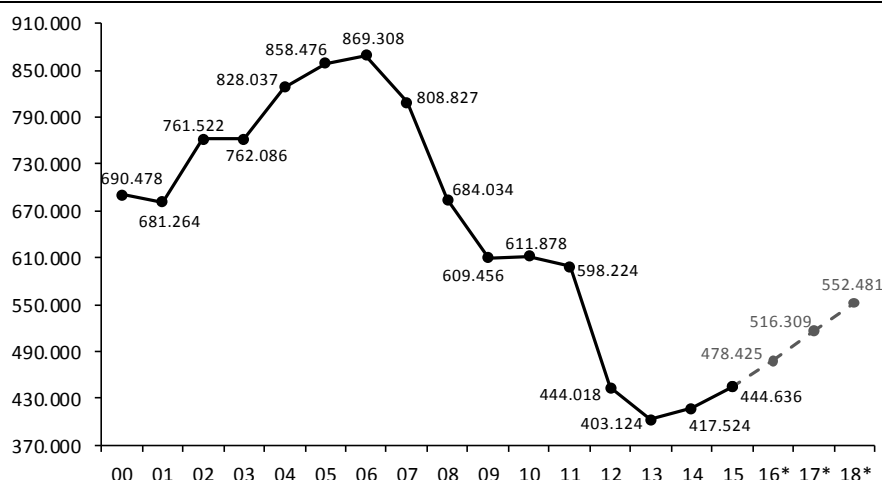
1.1 Quadro congiunturale di settore

Nel novero delle economie costantemente al centro dell'attenzione l'Italia ricopre un ruolo di indubbia preminenza. L'imponenza del debito pubblico, la debolezza del settore bancario che, al netto della retorica sulla solidità, si mostra vulnerabile e spesso incapace di reperire le risorse per i necessari aumenti di capitale, fanno del nostro Paese una facile preda di opportunisti e speculatori.

La timida risalita che sembra profilarsi dopo un settennio di inusitata durezza rivela oggi una fragilità fino a qualche mese fa impronosticabile. L'elemento fiduciario, che a partire dal 2013 aveva anticipato e favorito la ripresa, ben sintetizza oggi la temporanea impasse scaturita dalle difficoltà di trasferimento dell'impulso monetario all'economia reale e dall'acuirsi delle tensioni finanziarie e geo-politiche. Il parziale deterioramento delle aspettative sulla situazione economica futura è da porre alla base della riduzione delle intenzioni di acquisto di abitazioni recentemente manifestate dalle famiglie italiane. Si tratta di un arretramento non eclatante, ma comunque sintomatico di un atteggiamento volto più al soddisfacimento delle esigenze contingenti, che non all'effettuazione di investimenti su un orizzonte temporale di lungo periodo. La percezione di transitorietà dei fattori positivi che hanno accresciuto il reddito disponibile negli ultimi tempi induce, infatti, le famiglie a privilegiare un approccio "presentista", rendendole al più disposte a cogliere la straordinaria opportunità rappresentata dagli irrisori tassi di interesse per rinegoziare il proprio mutuo o a rivolgersi al mercato delle riqualificazioni per interventi di manutenzione incentivati o non più rinviabili.

Figura 1.1

Italia – Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni



* Previsioni Nomisma

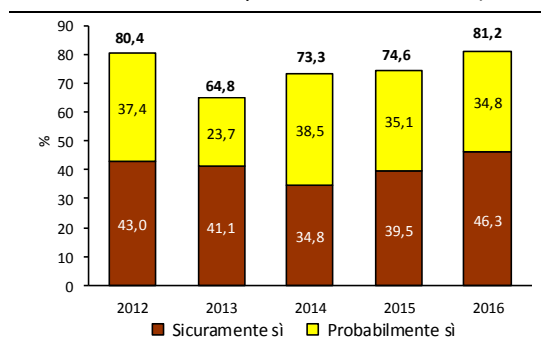
Fonte: Agenzia delle Entrate

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Mercato residenziale nelle grandi città

Nonostante la flessione registrata, la quota di famiglie interessate all'acquisto rimane consistente e di gran lunga superiore alle dimensioni del mercato residenziale che, seppure in ascesa da oltre un biennio, si manterrà anche nel 2016 con ogni probabilità al di sotto delle 500 mila compravendite. Ad impedire la concretizzazione del vasto interesse latente e manifesto, oltre ai timori di precarietà reddituale futura e ad una dotazione di capitale proprio iniziale spesso insufficiente, contribuisce un atteggiamento del settore bancario che, al di là delle intenzioni, continua a risultare inadeguato rispetto alle esigenze di sostegno palesate dalla domanda. A fronte di una dipendenza da mutuo arrivata a superare addirittura l'80%, il diniego continua ad essere la risposta prevalente da parte del sistema creditizio, senza che necessariamente si arrivi alla formalizzazione di un'istruttoria.

Figura 1.2

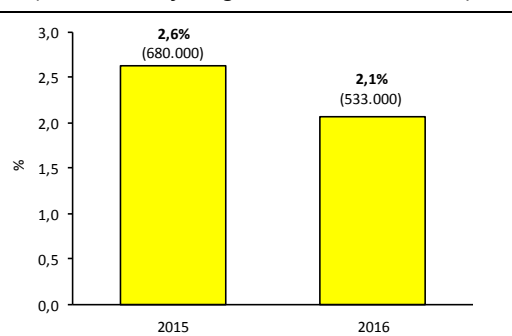
Intenzione delle famiglie di accendere un mutuo (% sul totale famiglie che hanno intenzione di acquistare un'abitazione)



Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie, anni vari

Figura 1.3

Quota di famiglie a cui non è stato concesso un mutuo per l'acquisto dell'abitazione (% sul totale famiglie e numero assoluto)



Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie, anni vari

A pesare sulle scelte allocative delle banche continua ad essere l'irrisolto problema delle sofferenze sui crediti, che rappresenta il frutto avvelenato di una stagione di eccessi in cui il vaglio delle richieste era tutt'altro che stringente e la presenza di un'ipoteca immobiliare una garanzia di automatica copertura. Con il venir meno delle certezze di recupero a fronte di insolvenze e il conseguente necessario ricorso a massicce svalutazioni, il processo selettivo si è fatto decisamente più rigoroso, con l'attenzione più rivolta all'effettiva capacità di rimborso che non alla teorica copertura del sottostante reale. Tale tendenza è tuttora in atto, nonostante i dati sulle erogazioni dello scorso anno e dei primi mesi di questo sembrano accreditare il ripristino di politiche creditizie marcatamente espansive.

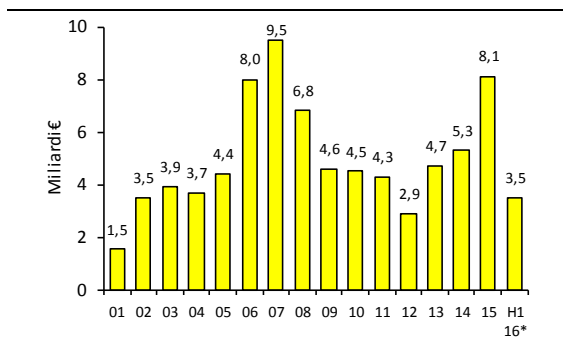
La prudenza continuerà ad essere il tratto distintivo anche delle scelte future, almeno fino a quando non saranno ripristinate condizioni di normalità delle dismissioni sul mercato coattivo, che il tribolato recepimento della direttiva mutui

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Mercato residenziale nelle grandi città

e le iniziative messe in campo per agevolare lo smobilizzo delle partite incagliate non sembrano, tuttavia, in grado di agevolare.

Figura 1.4

Italia – Volume degli investimenti immobiliari corporate (miliardi di euro)

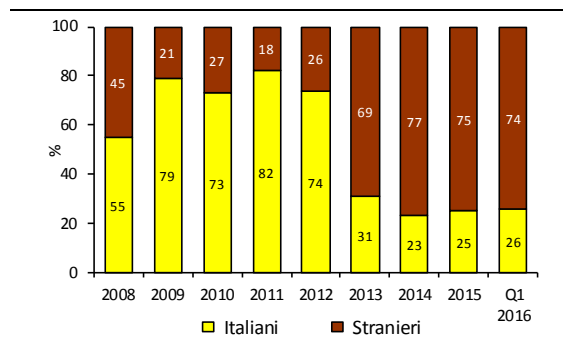


* Previsioni Nomisma

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE e CBRE

Figura 1.5

Italia – Investimenti corporate per origine dell'investitore (% sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE e CBRE

L'eccesso di offerta già oggi sul mercato, associato alle esigenze di alienazione delle garanzie immobiliari rivenienti da contenzioso, finiscono per essere fattori di implicito contrasto del dinamismo che scaturisce dalla ripresa dell'attività transattiva. In un orizzonte biennale, la stagnazione rischia di essere la risultante dell'azione contemporanea di spinta e controspinta, pur non potendosi escludere limitatamente al comparto residenziale di alcune grandi realtà urbane, il prevalere di tendenze moderatamente espansive. In maggiore affanno continua a risultare, per contro, il settore degli immobili di impresa, la cui esposizione alla fragilità del contesto economico risulta, se possibile, più marcata. Ad un calo dei valori fa riscontro, in questo caso, un andamento ancora altalenante sul versante transattivo, a conferma del modesto vigore delle dinamiche in atto.

Più nette, per contro, si confermano le evidenze riscontrabili sul mercato corporate, dove la domanda, per lo più straniera, ha riportato i volumi di investimento su livelli analoghi ai picchi dello scorso decennio. In tale contesto, la flessione tendenziale rilevata nei primi mesi dell'anno, oltre ad essere riconducibile all'eccezionalità di talune operazioni realizzate nello stesso periodo del 2015, si inserisce nell'ambito del più ampio e, per certi versi fisiologico, rallentamento europeo.

È proprio l'accresciuto peso continentale nell'asset allocation globale, unitamente alla percezione di maggiore affidabilità del nostro Paese, ad aver favorito l'esuberanza degli ultimi anni. Si tratta ora di capire se la contrazione dei capitali diretti verso l'Europa, destinata verosimilmente a scaturire dalle

recenti fibrillazioni, potrà essere interamente compensata dal possibile contestuale balzo in avanti dell'incidenza sul totale degli impieghi italiani.

Il rischio che il saldo risulti negativo appare tutt'altro che trascurabile, anche alla luce degli inevitabili impatti negativi delle tensioni finanziarie sulla nostra economia.

Ad oggi, l'interesse rimane comunque ampio e articolato: si va dagli immobili core, invero non moltissimi, valutati in maniera anche talvolta generosa, ai portafogli distressed e ai veicoli finanziari in scadenza, per i quali la definizione di valore avviene sulla base di criteri opportunistici, come si evince dalle ultime OPA su taluni fondi quotati. Sarà, tuttavia, solo a partire dall'autunno, quando alle vicende internazionali si aggiungeranno gli esiti degli stress test sulle banche e le scadenze dell'agenda politica italiana, che sarà possibile avere un quadro più nitido delle prospettive del settore immobiliare italiano.

Tavola 1.1

13 grandi città – Previsioni annuali dei prezzi medi degli immobili a valori correnti (variazioni % annuali)

	Abitazioni	Uffici	Negozi
2016	-1,4	-2,0	-1,6
2017	-0,1	-0,8	-0,4
2018	+0,9	+0,1	+0,4

Fonte: Nomisma

In una fase caratterizzata da notevole emotività, le risultanze dei modelli econometrici, per quanto tranquillizzanti, non paiono sufficienti a fugare i timori di una nuova battuta d'arresto in un percorso di risalita che già si preannunciava lungo e accidentato.

1.2 Il mercato immobiliare nelle 13 grandi città

A consuntivo dell'anno 2015 e nei primi mesi del 2016, il mercato immobiliare italiano ha evidenziato segnali di ripresa, ancorché deboli, non più circoscritti al solo settore residenziale. Il dinamismo si sta, infatti, lentamente propagando anche agli immobili per le attività economiche, seppure in maniera meno uniforme e non sempre coerente con lo scenario di ripresa.

Tra le grandezze che compongono il quadro del cambiamento in atto, il ruolo più importante è da ascrivere al numero delle compravendite.

Per il secondo anno consecutivo, le transazioni si sono confermate in territorio positivo.

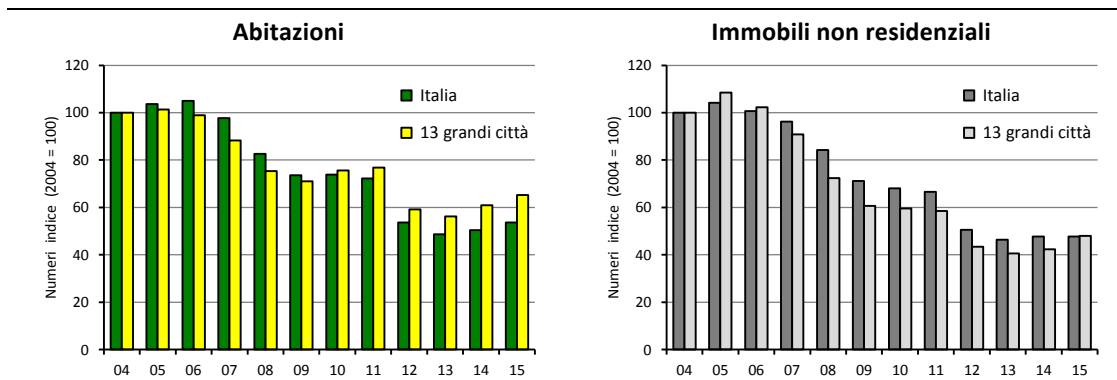
A crescere con intensità maggiore, anche se tutto sommato ancora contenuta, sono le compravendite di abitazioni (+3,6% nel 2014 e +6,5% nel 2015), mentre

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Mercato residenziale nelle grandi città

per gli immobili destinati alle attività economiche, all'incremento del 2014 ha fatto seguito la stabilità del numero di contratti stipulati nell'anno successivo.

Figura 1.6

Il mercato delle compravendite in Italia e nelle 13 grandi città (numeri indice: 2004 = 100)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

A distanza di 9 anni dall'inizio della crisi, il mercato delle compravendite nelle 13 grandi città risulta oggi ridimensionato mediamente del 40% nel segmento residenziale e del 50% in quello degli immobili per l'impresa. Nell'insieme, sono i mercati di Catania, Padova, Torino e Venezia ad aver subito le contrazioni più marcate mentre in termini comparativi si è registrato un calo più significativo delle transazioni non residenziali rispetto a quelle residenziali a Genova, Milano e Roma.

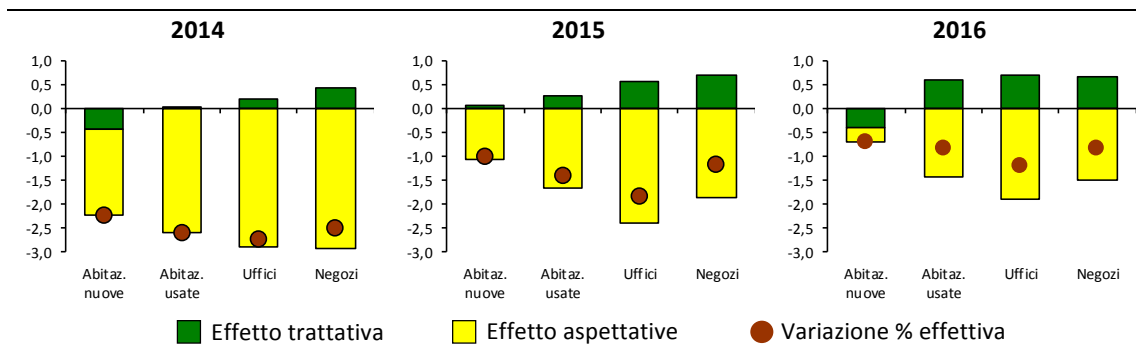
Oltre alle compravendite, l'altro fattore che concorre a dimensionare il mercato e a connotarne lo stato di salute è il valore degli immobili. Su prezzi e canoni incidono numerose variabili, sia di natura esogena che endogena. Con riferimento a queste ultime, si segnala l'importanza della tempistica di vendita e locazione, la cui ampiezza ed evoluzione esprime la facilità o meno di incontro tra domanda e offerta. Nell'ultimo semestre, i tempi per concludere le trattative si sono generalmente ridotti su base annuale, ma mentre per le abitazioni il trend di miglioramento appare consolidato, per uffici e negozi la flessione è più debole ma, soprattutto, la distanza con i livelli pre-crisi più ampia.

Un altro fattore che incide sui valori di transazione è rappresentato dallo sconto praticato sul prezzo richiesto. Nel complesso, nonostante il divario per il terzo anno consecutivo si stia riducendo, ci si attesta tuttora su valori piuttosto elevati, di gran lunga superiori (oltre 6 punti percentuali) ai livelli pre-crisi, indipendentemente dal segmento di mercato.

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Mercato residenziale nelle grandi città

Figura 1.7

13 grandi città – Determinanti della variazione dei prezzi degli immobili,
anni 2014, 2015 e 2016 (variazioni % annue)

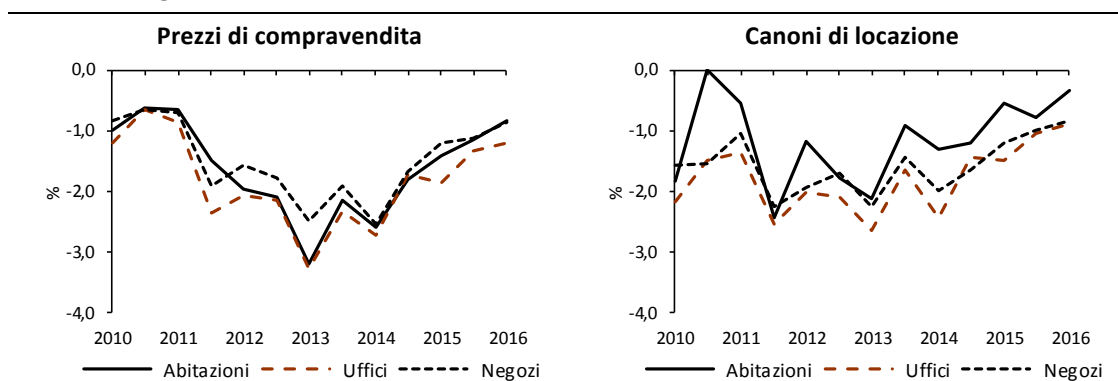


Fonte: Nomisma

Negli ultimi tre anni il calo dei prezzi di mercato è scaturito da un adeguamento al ribasso delle aspettative della parte offerente, solo in parte contrastate dal ridimensionamento dell'effetto trattativa, che ha contribuito al contenimento della caduta dei prezzi. Nel 2016 si conferma la correzione delle aspettative in misura più che proporzionale rispetto alla variazione annuale dei prezzi in tutti i segmenti del mercato, ad esclusione delle abitazioni nuove in corrispondenza delle quali al calo delle richieste iniziali si aggiunge un ampliamento dello sconto mediamente riconosciuto in fase di trattativa. Nel primo semestre dell'anno in corso la variazione tendenziale annua dei prezzi è risultata ancora negativa, con un campo di variazione che va dal -1,8% delle abitazioni nuove al -2,5% degli uffici. La variazione semestrale più recente si posiziona al di sotto del -1%, ad esclusione del -1,2% rilevato per gli uffici, con un calo di intensità per il sesto semestre consecutivo. I canoni, anch'essi ancora in arretramento, paiono ormai prossimi alla stabilità, a differenza dei prezzi che conservano, invece, un'intonazione ancora leggermente negativa.

Figura 1.8

13 grandi città – Evoluzione dei valori immobiliari (variazioni % semestrali)



Fonte: Nomisma

Sul fronte dei canoni, l'aumento riconducibile alla fase espansiva è stato più contenuto rispetto a quello fatto segnare dai prezzi, con l'eccezione dei negozi, al punto che la differenza tra crescita e successivo calo, in termini reali, è notevolmente ridotta se non addirittura, nel caso degli uffici, di segno opposto in quanto la fase negativa è stata più intensa rispetto al precedente aumento (rispettivamente -32% e + 29% nella media dei mercati).

Un ultimo indicatore di mercato è rappresentato dal rendimento lordo annuo da locazione (fig. 2.11). In media, i ritorni di un investimento nel settore immobiliare, al netto della componente di evoluzione dei valori in conto capitale, si attestano nell'ordine del 5% per abitazioni e uffici e del 7% per i negozi.

Al proposito, va inoltre segnalato che, dopo una fase di appiattimento dei rendimenti ricavabili nei sub-mercati centrali e periferici, è in corso una progressiva differenziazione, accentuatasi negli ultimi semestri, ad indicare il prevedibile ritorno ad una maggiore eterogeneità delle performance a livello cittadino.

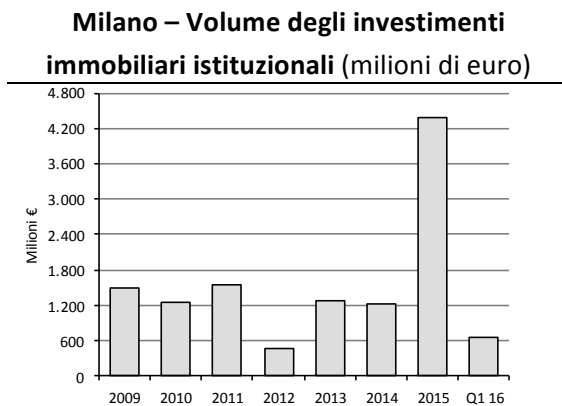
1.3 Il mercato *corporate* a Milano e Roma

Milano

L'interesse straniero per Milano è risultato piuttosto marcato anche nel corso della prima parte del 2016. In particolare, gli attori più rilevanti sono stati, nell'ordine, i fondi aperti tedeschi e di altri Paesi, le *property companies* internazionali e i fondi sovrani. I primi sono arrivati a rappresentare oltre il 35% del totale investito, mentre i fondi immobiliari italiani si confermano pressoché assenti e incapaci di dare un impulso al mercato. Nel corso dei primi tre mesi del 2016, il mercato *corporate* milanese ha fatto registrare un'attività transattiva in contrazione rispetto al medesimo periodo del 2015. In particolare, i 600 milioni di euro risultano circa la metà rispetto al primo trimestre dello scorso anno, quando l'acquisto di Porta Nuova da parte del fondo sovrano del Qatar aveva "alterato" le dinamiche che oggi risultano, per forza di cose, ridimensionate. Attualmente circa il 67% degli investimenti ha riguardato immobili direzionali, mentre la restante parte si è ripartita in misura paritaria tra il segmento commerciale e le altre destinazioni.

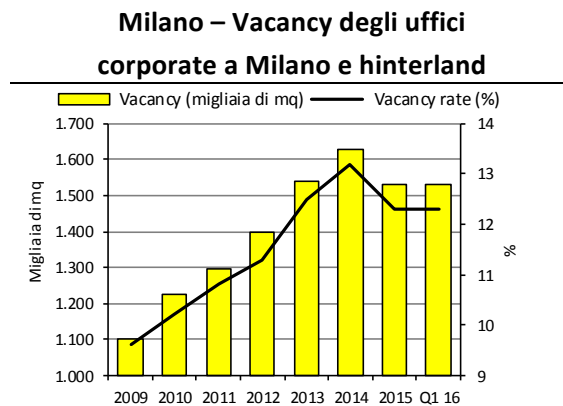
Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Mercato residenziale nelle grandi città

Figura 1.9



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE e CBRE

Figura 1.10



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE e CBRE

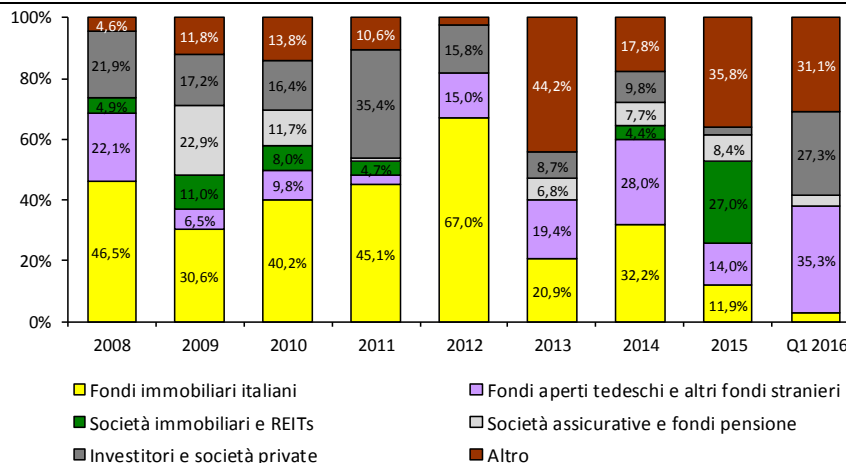
Per quanto riguarda il mercato della locazione, il take-up osservato a Milano nei primi mesi del 2016 è stato pari a circa 58.500 mq, risultando in contrazione rispetto al primo trimestre del 2015. L'attuale offerta direzionale continua a non essere allineata con le esigenze degli investitori, nonostante la domanda potenziale per acquisto e locazione continui ad essere sostenuta. La ricerca di nuovi immobili di elevata qualità non trova spesso riscontro nell'attività di sviluppo prevista all'interno del Comune, anche alla luce di soli 80 mila mq di pipeline entro la fine dell'anno. Anche nei prossimi anni, il mercato continuerà ad essere caratterizzato dalla necessità di immobili di elevata qualità ubicati nelle zone più centrali della città, favorendo un maggiore spostamento delle imprese dall'hinterland verso il CBD. L'assenza di prodotti prime, a fronte di una domanda in aumento, contribuisce a mantenere elevato il tasso di sfritto, che si attesta sui livelli osservati al termine del 2015 e pari al 12,3% dello stock totale (pari a circa 1,5 milioni di mq non occupati).

I canoni prime si mantengono in generale, piuttosto stabili, soprattutto nelle zone cittadine oggetto di recente espansione come, ad esempio, il business district di Porta Nuova. Strettamente collegati ai canoni risultano, infine, i rendimenti medi, la cui dinamica non ha evidenziato oscillazioni rispetto ai livelli osservati al termine del 2015.

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Mercato residenziale nelle grandi città

Figura 1.11

Milano – Investimenti immobiliari istituzionali per tipologia di investitore (% sul totale)



Nota: Altro include Banche, Settore Pubblico e Fondi Sovrani.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE

Roma

Il mercato corporate romano nei primi mesi del 2016 ha mostrato una vitalità inattesa se confrontata con l'inerzia dei periodi precedenti. I circa 700 milioni di euro investiti costituiscono, infatti, un segnale di dinamismo che non si registrava dall'inizio della crisi. Il segmento direzionale si è rivelato, ancora una volta, la principale fonte di mercato con circa 400 milioni di euro realizzati, pari a circa il 60% del totale investito nella capitale. L'interesse da parte degli investitori provenienti dall'estero è risultato fondamentale nell'alimentare tale rimbalzo. In particolare, circa il 64% degli investimenti è stato sostenuto da fondi immobiliari tedeschi e stranieri, seguiti da investitori e società private (25,5%) e da società immobiliari e REITs (10,5%).

Figura 1.12

Roma – Volume degli investimenti immobiliari istituzionali (milioni di euro)

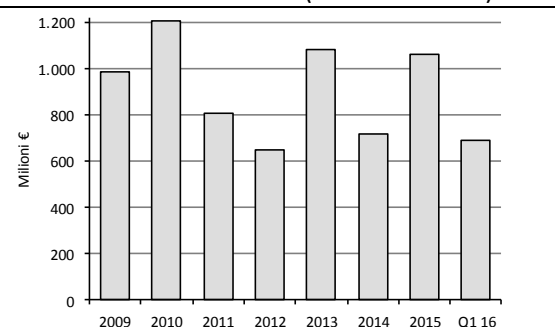
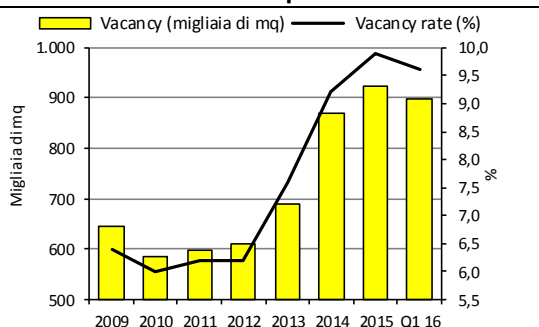


Figura 1.13

Roma – Vacancy degli uffici corporate



Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Mercato residenziale nelle grandi città

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE e CBRE

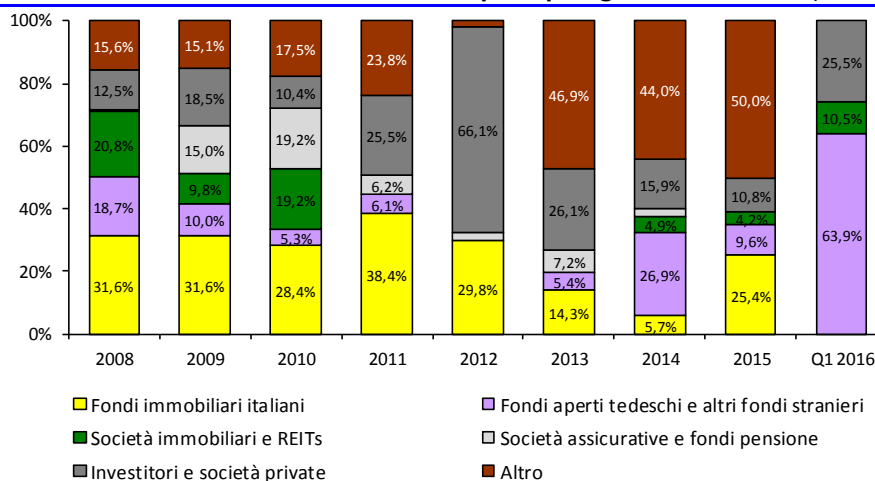
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE e CBRE

Per quanto riguarda il segmento locativo, l'assorbimento registrato nei primi mesi dell'anno ha fatto segnare anch'esso una ripresa con circa 72 mila mq assorbiti. Tale aumento ha contribuito a ridurre il tasso di vacancy, che si è riportato nell'ordine dei 900 mila mq effettivamente disponibili, che corrispondono a circa il 9,6% dell'intero stock.

I canoni risultano sostanzialmente invariati rispetto alla fine del 2015, con le zone centrali e dell'EUR che continuano ad essere le localizzazioni maggiormente richieste da parte dei potenziali tenant. Per quanto riguarda, infine, l'attività di sviluppo, la pipeline sembra essersi nuovamente irrobustita anche se su livelli ancora piuttosto esigui rispetto al passato. Attualmente sono previsti circa 160 mila mq in costruzione o ristrutturazione tra la fine del 2016 e il 2017 anche se, come già accaduto in precedenza, molte iniziative potrebbero subire ritardi in attesa del momento più propizio per l'immissione sul mercato. I rendimenti medi lordi da locazione, infine, risultano piuttosto stabili sia per quanto concerne la fascia prime che per le zone cittadine meno ricercate.

Figura 1.14

Roma – Investimenti immobiliari istituzionali per tipologia di investitore (% sul totale)



Nota: Altro include Banche, Settore Pubblico e Fondi Sovrani.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE

2. Milano – II Semestre 2015 e previsioni I Semestre 2016

2.1 Il mercato delle abitazioni¹

Tavola 2.1

Andamento del mercato abitativo a Milano (I semestre 2016)

Mercato delle Compravendite		Mercato delle Locazioni	
Domanda	↑/↔	Domanda	↔/↑
Offerta	↔	Offerta	↔
Numero contratti	↑	Numero contratti	↔
Prezzo medio ⁽¹⁾ (€/mq)	3.020	Canone medio ⁽²⁾ (€/mq/anno)	145
Variazione semestrale media (%)	0,1	Variazione semestrale media ⁽²⁾ (%)	0,3
Variazione annuale media (%)	-0,7	Variazione annuale media ⁽²⁾ (%)	-0,4
Tempi medi di vendita (mesi)	7,0	Tempi medi di locazione (mesi)	4,0
Sconto medio sul prezzo richiesto (%)	12,0	Rendimenti medi lordi da locazione (%)	4,9

⁽¹⁾ Media ponderata di abitazioni libere

⁽²⁾ Abitazioni usate

Fonte: Nomisma

Nel primo semestre 2016 la domanda di abitazioni è sensibilmente aumentata rispetto al 2015, confermando l'avvio di una ripresa attesa a Milano ormai da diversi anni e riscontrabile in modo più marcato in centro e nelle zone di pregio. Un ritorno di interesse della domanda è comprovato anche dal soddisfacente risultato delle transazioni che, a consuntivo 2015, hanno registrato un incremento annuo del 13,4%, a fronte del 5% del 2014 (e, si ricorda, del profondo -23,7% del 2012). Sembra essersi pertanto esaurito il fenomeno dello spostamento dal mercato dell'acquisto a quello della locazione, a cui il mercato aveva assistito negli anni 2012 e 2013, quando circa il 60-65% della domanda residenziale si rivolgeva al mercato dell'affitto. Il maggiore assorbimento ha in parte calmierato l'ulteriore aumento dello stock residenziale offerto, in atto da anni, che i *sentiment* degli operatori riportano come stabile nel semestre. Una maggiore dinamicità del mercato viene altresì confermata dalla dinamica dei tempi di vendita, che diminuiscono lievemente rispetto al primo semestre 2015 e restano stabili su base semestrale (7 mesi in media). Dal punto di vista dei prezzi, si può affermare che il mercato di Milano stia assistendo ai primi segnali di inversione ciclica, che per l'insieme delle 13 grandi città monitorate dovrebbe avere luogo non prima della seconda metà del 2017. Per le abitazioni nuove si registra, per la prima volta da otto anni, una variazione positiva dei prezzi, se pure di entità molto lieve (+0,3% semestrale). La svolta positiva potrebbe

¹ Si veda "Osservatorio sul Mercato Immobiliare", Nomisma, n. 2/2016, novembre 2016.

trovare conferma nei prossimi semestri, dal momento che anche il risultato annuale si assesta su un risultato, se pure ancora lievemente negativo, del tutto prossimo alla stazionarietà (-0,3%). In particolare, una migliore performance è da attribuire alle zone di pregio e centrali (rispettivamente +0,6% e +0,3% semestrale), visto che entrambe registrano un segno positivo anche su base annuale (tav. 2). Per contro, le abitazioni usate scontano andamenti di segno opposto tra i diversi sub-mercati urbani, con incrementi di prezzo nelle zone di pregio, centro e semicentro e decrementi di entità non irrilevante in periferia (-0,9% semestrale e -1,7% annuale). Ad ultimare il quadro del mercato della compravendita, si segnala una leggera riduzione dello sconto medio praticato in sede di negoziazione finale, che mediamente si attesta su 12 punti percentuali.

Anche il mercato locativo presenta il primo segnale dell'attesa inversione del ciclo immobiliare, con una variazione semestrale positiva del canone medio (+0,3%), a fronte di un risultato annuale ancora negativo, ma sostanzialmente stazionario (-0,4%). La performance positiva sembra essere più robusta nelle zone di pregio, che presenta segnali positivi sia su base semestrale (+0,6%) che annuale (+0,3%). I rendimenti medi annui lordi da locazione sono stabilmente assestati sul 4,9%. La dinamica sul comparto locativo rivela un'offerta stabile e una domanda che rimane stazionaria o al più in lieve aumento, con tempi di collocamento che non si differenziano dai due semestri precedenti (4 mesi). Si apprezzano, tuttavia, alcune differenziazioni nei diversi mercati urbani: infatti, se nel semicentro e in periferia la domanda di locazione rimane sui livelli del secondo semestre 2015, nelle zone centrali e di pregio gli operatori segnalano un significativo aumento della domanda. Il contratto a libero mercato è la tipologia contrattuale prevalente (81,6%), che rimane evidentemente del tutto predominante sul mercato milanese, ma la cui quota risulta significativamente diminuita rispetto al 2013 (91,4%), a favore del contratto transitorio (15,2%).

2.2 Il mercato delle abitazioni esclusive

Il mercato delle abitazioni esclusive è così connotato:

- Abitazioni il cui valore di compravendita al mq è maggiore di **7.000** euro o il cui valore complessivo è superiore a **1.000.000** euro;
- Abitazioni con superficie minima di 50 mq, il cui canone di locazione è superiore ai **200** euro al mq per anno o il cui canone annuo complessivo è maggiore di **40.000** euro;
- Abitazioni ubicate nelle seguenti zone:
 - o Quadrilatero
 - o Centro Storico
 - o Brera-Garibaldi
 - o Magenta
 - o Venezia – Manin - Giardini - Duse
 - o Zona residuale (zona virtuale formata da tutte le residenze che rispondono ai parametri indicati, ma che non sono ubicate nelle zone sopra menzionate).

2.2.a Le compravendite

Domanda e offerta – Dopo anni caratterizzati da una costante debolezza del mercato, gli indicatori che riguardano il segmento delle compravendite invertono la tendenza confermando e superando i segnali di ripresa palesati nel corso del 2015. Analizzando nello specifico gli indici di assorbimento, si rileva un miglioramento delle performance in quattro zone delle sei analizzate. Il maggior balzo in avanti è registrato nell'area Magenta. Si tratta di un segno importante dal momento che Magenta è l'area di prestigio più grande della città dopo il Centro Storico. In generale le 4 zone in crescita evidenziano tassi di assorbimento superiori a quelli dei precedenti 8/10 semestri, un fatto davvero importante.

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Milano – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

Tavola 2.2

Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Milano
(I semestre 2016)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite
Quadrilatero	⇔/↑	⇔	↑
Centro storico	⇔/↓	⇔	⇔
Brera-Garibaldi	⇔/↑	⇔/↓	⇔/↑
Magenta	↑	⇔/↓	↑
Venezia-Duse	⇔/↑	⇔	↓
Zona residuale	⇔/↑	↑	⇔/↓
Media	⇔/↑	⇔	⇔/↑

Fonte: Tirelli & Partners

Tavola 2.3

Indice di assorbimento del mercato della compravendita
(percentuale di immobili venduti sul totale degli immobili presenti sul mercato)

Zona urbana	I sem 2016	II sem 2015	I sem 2015	II sem 2014	I sem 2014	II sem 2013	I sem 2013	II sem 2012	I sem 2012	II sem 2011
Quadrilatero	15,6%	8,8%	6,3%	6,1%	11,1%	0,0%	10,3%	14,3%	8,3%	22,6%
Centro storico	6,7%	5,1%	9,0%	3,4%	5,3%	0,7%	0,7%	8,6%	5,0%	7,9%
Brera-Garibaldi	18,6%	15,6%	13,9%	5,1%	3,6%	9,2%	2,2%	8,5%	10,0%	9,5%
Magenta	24,2%	5,5%	15,9%	6,1%	9,2%	7,6%	3,8%	6,5%	7,2%	7,1%
Venezia-Duse	9,3%	17,6%	2,6%	5,0%	3,0%	6,9%	3,3%	9,4%	11,1%	5,6%
Zona residuale	6,3%	12,5%	9,1%	9,2%	9,5%	7,2%	2,7%	6,7%	6,5%	11,0%
Media	12,8%	10,4%	10,8%	6,5%	7,6%	5,8%	2,8%	7,8%	7,0%	9,8%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

Tempi di vendita e sconti – Anche per quanto riguarda gli sconti medi rispetto al prezzo richiesto, si conferma il netto miglioramento inaugurato lo scorso anno, con un valore medio passato dal 14,9% del primo semestre 2015 al 9,8% di inizio 2016. Per la prima volta dal II semestre 2011 il tasso di sconto scende sotto la soglia del 10%. Per quanto attiene i tempi medi di vendita e di giacenza si concretizza l'inversione della curva preannunciata nell'Osservatorio precedente. Per la prima volta in 10 semestri dunque si rileva una calo tanto nei primi, quanto nei secondi. I valori assoluti si mantengono comunque su livelli elevati se paragonati a quelli del 2014 o precedenti, ma l'inversione resta un fatto notevole.

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Milano – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

E' chiaro che resta comunque consistente l'offerta con qualità insufficiente rispetto alle attese degli acquirenti, stock che farà fatica a essere assorbito nel futuro contribuendo a mantenere alto l'invenduto.

Tavola 2.4

Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano

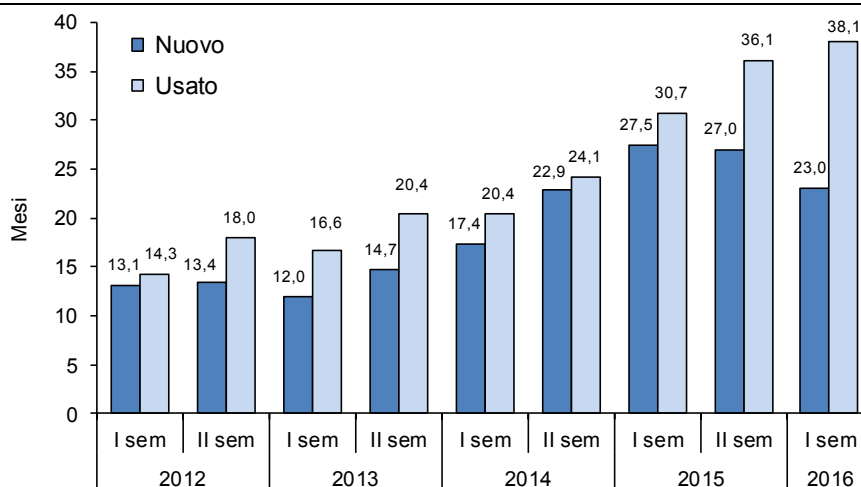
Semestre	Tempi medi di vendita (mesi)	Tempi medi di giacenza degli immobili invenduti (mesi)	Divario prezzo richiesto/effettivo (in %)
I sem 2016	32,2	30,3	9,8
II sem 2015	32,6	30,9	11,5
I sem 2015	29,5	30,3	14,9
II sem 2014	23,7	28,3	15,2
I sem 2014	19,3	25,5	14,4
II sem 2013	18,8	22,5	11,4
I sem 2013	15,4	18,1	11,9
II sem 2012	16,5	14,0	12,8
I sem 2012	13,9	10,6	12,4
II sem 2011	11,1	8,7	9,7

Fonte: Tirelli & Partners

Il confronto tra immobili nuovi e usati evidenzia la strutturalità della ripresa evidenziata dall'inversione della curva. Il prodotto nuovo, per definizione caratterizzato da una qualità uniforme, si vende molto più velocemente rispetto all'usato e riduce da 27 a 23 mesi i tempi medi di vendita, che invece crescono ancora per il prodotto usato passando da 36 a 38 mesi.

Figura 2.1

Evoluzione dei tempi medi di vendita degli immobili nuovi o ristrutturati e usati



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Milano – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

Prezzi – Anche la dinamica dei prezzi di vendita evidenzia l'inversione della curva già commentata per gli altri indicatori. Per la prima volta dal 2010 i prezzi medi di richiesta mostrano un segno positivo, mentre quelli effettivi di vendita confermano e rafforzano il segno + del semestre precedente per effetto principalmente della diminuzione dello sconto medio. Considerato il livello attuale dei tempi medi di vendita, nel breve e medio termine non è prevedibile alcun significativo incremento dei prezzi. E' infatti oramai nota la relazione strutturale che lega tempi di vendita e prezzi per effetto della quale i secondi accentuano la loro dinamica solo dopo che i primi hanno raggiunto e superato un limite "fisiologico". Considerato che tale limite per i tempi di vendita è nell'intorno dei 3 mesi, c'è ancora molto spazio prima che si possa prevedere una dinamica dei prezzi significativa. Eventuali incrementi nei prossimi semestri potrebbero comunque provenire da un aumento della qualità dell'offerta per effetto del rinnovato clima positivo che il mercato respira.

Tavola 2.5

Serie storiche del prezzo richiesto di vendita, del prezzo effettivo di vendita e del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo

Anno	Prezzi richiesti di vendita		Divari	Prezzi effettivi di vendita	
	€/mq	var. %	valori %	€/mq	var. %
2016	8.399	0,3%	9,8%	7.573	2,2%
2015	8.335	-0,5%	13,2%	7.235	1,3%
2014	8.378	-0,8%	14,8%	7.140	-4,2%
2013	8.442	-3,1%	11,7%	7.456	-2,0%
2012	8.709	-3,3%	12,6%	7.609	-7,4%
2011	9.009	-1,6%	8,8%	8.219	-5,3%
2010	9.157		5,2%	8.680	

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

Tavola 2.6

Prezzi richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Milano
(I semestre 2016)

Zona urbana	Prezzo medio Nuovo ⁽²⁾ (€/mq)	Prezzo medio Usato ⁽³⁾ (€/mq)	Prezzo medio ⁽⁴⁾ (€/mq)	Prezzo medio minimo ⁽⁵⁾ (€/mq)	Prezzo medio massimo ⁽⁶⁾ (€/mq)	Top prices ⁽⁷⁾ (€/mq)	Prezzo medio complessivo ⁽⁸⁾ (€)	Prezzo massimo complessivo ⁽⁹⁾ (€)
Quadrilatero	14.450	11.676	12.741	10.669	15.163	20.000	2.551.429	12.000.000
Centro storico	9.408	8.035	8.462	7.202	9.626	14.894	1.537.324	5.600.000
Brera-Garibaldi	9.400	8.360	8.832	7.604	10.255	14.545	1.447.547	7.500.000
Magenta	9.529	8.448	8.844	6.901	10.968	19.444	1.752.107	11.000.000
Venezia-Duse	10.986	10.366	10.528	8.398	12.466	18.705	2.749.081	13.000.000
Zona residuale	7.586	6.244	6.847	5.288	8.539	11.000	1.500.207	5.500.000
Media ponderata	9.059	7.981	8.399	6.802	10.094	15.050	1.680.999	7.747.473
<i>Var. % semestrale</i>	<i>0,7%</i>	<i>-0,1%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,8%</i>	<i>-0,6%</i>		<i>2,9%</i>	

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Milano – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

- (1) I valori della tavola sono calcolati sulla base del prezzo richiesto sia per gli immobili venduti sia per gli immobili in carico.
- (2) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio di nuova costruzione o ristrutturate.
- (3) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio di stato manutentivo medio o da ristrutturare.
- (4) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio, ottenuto come media ponderata del prezzo medio al mq del Nuovo e del prezzo medio al mq dell'Usato.
- (5) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio che hanno un prezzo inferiore al primo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.
- (6) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio che hanno un prezzo superiore al terzo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.
- (7) Valore massimo al mq registrato nel semestre.
- (8) Valore medio totale, ottenuto come media ponderata del prezzo medio totale del Nuovo e del prezzo medio totale dell'Usato.
- (9) Valore massimo complessivo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

Per quanto riguarda le transazioni avvenute, la compravendita più rilevante si è registrata anche nel primo semestre 2016, in zona Magenta con un valore complessivo di 5,6 milioni di euro e un prezzo al mq pari a 12.444 €. Entrambi i riferimenti numerici segnalati si attestano al di sotto della transazione più significativa del 2015. La transazione si riferisce non ha una residenza storica, bensì ad un attico ottimamente ristrutturato in classe energetica A. A seguire si segnalano altre due compravendite di importo superiore rispetto a quanto registrato lo scorso semestre, avvenute nelle zone Quadrilatero e Centro Storico, rispettivamente per 5,0 e 4,8 milioni di euro.

Tavola 2.7

Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita a Milano (I semestre 2016)

Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Magenta	5.600.000	450	12.444	Ottima	Attico	Attico duplex con terrazzo e box, perfettamente ristrutturato, in classe A
Quadrilatero	5.000.000	400	12.500	Media	Appartamento	Appartamento al sesto piano panoramico con terrazzo e box doppio
Centro storico	4.800.000	670	7.164	Da ristrutturare	Appartamento	Appartamento al quarto piano con terrazzo e box

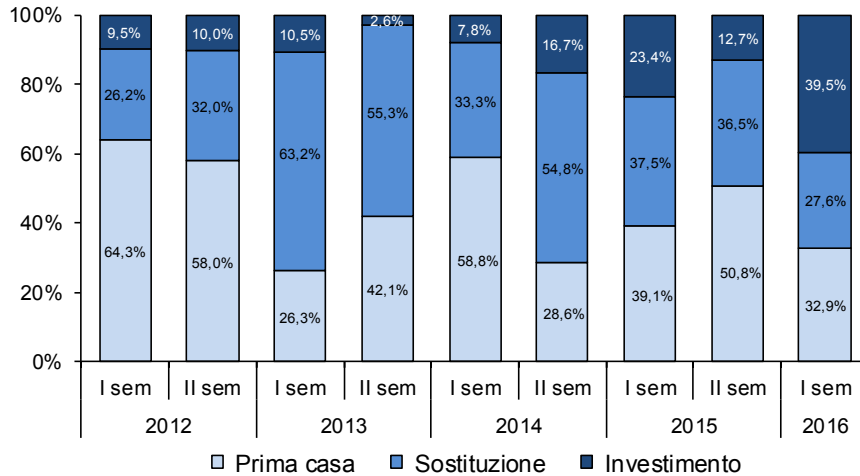
Fonte: Tirelli & Partners

Motivazioni all'acquisto – Se nel corso del 2015 la maggioranza degli acquirenti (con una quota del 50,8% a consuntivo d'anno) era alla ricerca della prima casa, nei primi sei mesi del 2016 le tre componenti (prima casa, sostituzione e investimento) si spartiscono abbastanza equamente il mercato con un forte incremento degli acquisti per investimento che dimostra la rinnovata fiducia nei confronti del mercato immobiliare anche a fronte dell'esiguità dei rendimenti ottenibili dal mercato mobiliare.

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Milano – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

Figura 2.2

Distribuzione degli immobili venduti per tipologia di utilizzo



Fonte: Tirelli & Partners

Investitori stranieri – Nel corso della prima parte del 2016 si è confermato il ritorno di interesse per il mercato milanese da parte degli investitori stranieri, già palesatosi nel 2015. La percentuale di acquirenti provenienti dall'estero si è confermata, infatti, anche nello scorso semestre pari al 5%. I principali Paesi di provenienza risultano ancora una volta quelli europei. Le zone più richieste si confermano Quadrilatero, Brera e Magenta. La domanda straniera è alla ricerca di appartamenti di rappresentanza di almeno 250 mq posizionati ai piani alti e dotati di spazi esterne.

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Milano – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

2.2.b Le locazioni

Tavola 2.8

Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Milano
(I semestre 2016)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni
Quadrilatero	↔/↑	↔	↑
Centro storico	↔	↔/↓	↔/↓
Brera-Garibaldi	↔/↑	↔/↓	↔/↓
Magenta	↑	↔	↑
Venezia-Duse	↔	↔/↓	↓
Zona residuale	↔/↓	↔	↓
Media	↔	↔/↓	↔

Fonte: Tirelli & Partners

Domanda e offerta – L’offerta di residenze esclusive in locazione si è mantenuta anche nel corso del primo semestre 2016 consistente in termini quantitativi, restando, tuttavia, inadeguata sotto il profilo qualitativo e per questo poco gradita ad una domanda molto selettiva, che esige appartamenti in condizioni di immediata abitabilità, ristrutturati e sempre più spesso semiarredati. Se in passato la realizzazione degli interventi di ristrutturazione veniva posticipata alla stipula del contratto di affitto, oggi accade che la chiusura dei contratti presupponga che l’immobile risulti quasi sempre ristrutturato e arredato. In caso contrario, la casa viene esclusa a priori dai potenziali conduttori.

Tavola 2.9

Indice di assorbimento del mercato della locazione
(percentuale di immobili locati sul totale degli immobili presenti sul mercato)

Zona urbana	I sem 2016	II sem 2015	I sem 2015	II sem 2014	I sem 2014	II sem 2013	I sem 2013	II sem 2012	I sem 2012	II sem 2011
Quadrilatero	40,0%	33,3%	15,8%	25,0%	45,7%	12,9%	16,0%	8,7%	31,6%	40,7%
Centro storico	15,6%	17,4%	17,8%	20,6%	33,3%	13,0%	10,2%	11,1%	22,9%	24,4%
Brera-Garibaldi	20,0%	30,3%	44,1%	12,5%	25,0%	16,7%	25,0%	19,4%	19,4%	13,8%
Magenta	37,0%	21,7%	24,2%	20,4%	31,0%	15,6%	20,3%	22,2%	14,5%	29,3%
Venezia-Duse	5,1%	13,8%	14,3%	4,5%	19,0%	13,0%	18,2%	11,1%	29,4%	29,4%
Zona residuale	12,7%	22,0%	16,3%	12,2%	14,0%	8,6%	17,9%	13,2%	16,7%	33,3%
Media	21,8%	22,2%	22,6%	16,3%	28,6%	13,6%	17,9%	15,1%	20,6%	27,8%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

Analizzando gli indici di assorbimento, che si mantengono sostanzialmente stabili rispetto al 2015, si nota che a trainare il segmento della locazione sono state nello scorso semestre le zone Quadrilatero e Magenta, con tassi di

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Milano – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

immobili locati prossimi al 40%. Ciò che è disponibile avente caratteristiche di immediata disponibilità trova oramai stabilmente un conduttore.

Tempi di locazione e divari – Anche il segmento della locazione ha mostrato una riduzione significativa e contemporanea per quanto riguarda tempi medi di locazione, giacenza e divario tra canone richiesto ed effettivo. In particolare i tempi medi di locazione e di giacenza degli immobili non locati hanno fatto registrare una significativa contrazione, rispettivamente pari a 1,7 e 3,3 mesi, mentre lo sconto si è notevolmente ridotto, facendo addirittura segnare il miglior risultato degli ultimi 8 semestri.

Tavola 2.10

Tempi e sconti nel mercato delle abitazioni di pregio a Milano

Semestre	Tempi medi di locazione (mesi)	Tempi medi di giacenza degli immobili non locati (mesi)	Divario canone richiesto/effettivo (in %)
I sem 2016	11,4	13,0	7,7
II sem 2015	13,1	16,3	9,1
I sem 2015	12,6	18,4	9,9
II sem 2014	18,9	18,6	13,0
I sem 2014	14,4	17,7	11,5
II sem 2013	12,7	15,0	9,9
I sem 2013	9,7	12,7	9,9
II sem 2012	11,1	10,2	13,5
I sem 2012	7,5	10,6	6,3
II sem 2011	7,1	7,1	8,2
I sem 2011	7,2	7,0	7,3

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

Canoni – Nel corso del primo semestre del 2016, i canoni hanno evidenziato incremento contenuti nell'ordine dello 0,6%, rispetto ai valori registrati nel 2015. La variazione è risultata la medesima sia per i prezzi massimi, sia per quelli minimi. Su base annuale, invece, i canoni medi massimi sono aumentati dello 1,0%, mentre i canoni minimi sono rimasti pressoché invariati.

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Milano – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

Tavola 2.11

Canoni richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Milano (I semestre 2016)
(€/mq/anno)

Zona urbana	Canone medio minimo ⁽²⁾	Canone medio massimo ⁽³⁾	Canone medio ⁽⁴⁾	Top rents ⁽⁵⁾
Quadrilatero	254	408	327	500
Centro storico	222	310	263	391
Brera-Garibaldi	220	297	259	367
Magenta	218	288	250	365
Venezia-Duse	225	305	263	401
Zona residuale	212	264	239	431
Media ponderata	223	306	263	401
<i>Var. semestrale (in %)</i>	<i>0,6%</i>	<i>0,6%</i>	<i>0,6%</i>	
<i>Var. annuale (in %)</i>	<i>-0,1%</i>	<i>1,0%</i>	<i>0,6%</i>	

⁽¹⁾ I valori della tavola sono calcolati sulla base del canone richiesto sia per gli immobili locati sia per gli immobili in carico.

⁽²⁾ Canone medio delle unità abitative di prestigio che hanno un canone di locazione inferiore al primo quartile della distribuzione dei canoni degli immobili.

⁽³⁾ Canone medio delle unità abitative di prestigio che hanno un canone di locazione superiore al terzo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

⁽⁴⁾ Canone medio delle unità abitative di prestigio.

⁽⁵⁾ Canone massimo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

Buone notizie provengono anche dall'analisi delle transazioni effettive dove si registrano tre contratti importanti di cui il primo raggiunge il canone record di 145.000 euro annui. Si tratta di un risultato molto importante per gli standard milanesi.

Tavola 2.12

Caratteristiche delle abitazioni di maggior canone complessivo oggetto di locazione a Milano (I semestre 2016)

Zona urbana	Canone complessivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone (€/mq/anno)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Quadrilatero	145.000	300	483	Ottima	Appartamento	Appartamento al terzo piano con terrazzo
Quadrilatero	95.000	235	404	Ottima	Attico	Appartamento al quinto piano con terrazzo
Centro storico	90.000	250	360	Ottima	Appartamento	Appartamento al quarto piano con terrazzo

Fonte: Tirelli & Partners

Locatari stranieri – Anche nel primo semestre 2016 si è confermato lo scarso interesse per il segmento della locazione da parte della domanda proveniente dall'estero, il cui peso continua a rimanere residuale e a circa l'1% del totale. La

provenienza, come per il mercato delle compravendite, è riconducibile ai soli Paesi europei, mentre le zone più ricercate risultano Quadrilatero, Brera e Magenta. Le richieste dei locatari stranieri si focalizzano su immobili di rappresentanza, in perfetto stato manutentivo, nuovi o perfettamente ristrutturati, ancora meglio se d'epoca e provvisti di arredamento, dotazioni e pertinenze.

2.2.c Rendimenti

I positivi andamenti di prezzi medi di vendita (+0,3%) e canoni medi (+0,6%) hanno modificato solo marginalmente i livelli di redditività osservati negli ultimi due anni. Nel complesso, infatti, i rendimenti medi delle residenze di pregio milanesi si sono attestati al 3,13%, risultando solo leggermente superiori a quelli della seconda parte dell'anno passato.

Tavola 2.13

Rendimento medio potenziale da locazione
(valori %)

Zona urbana	I sem 2016	II sem 2015	I sem 2015	II sem 2014	I sem 2014	II sem 2013	I sem 2013	II sem 2012	I sem 2012	II sem 2011
Quadrilatero	2,56	2,43	2,30	2,33	2,32	2,43	2,48	2,38	2,33	2,46
Centro storico	3,11	3,07	3,09	2,96	3,08	3,10	3,03	3,01	3,09	3,09
Brera-Garibaldi	2,93	3,04	3,15	3,04	2,96	2,88	3,03	3,11	3,08	3,09
Magenta	2,83	2,73	2,79	2,86	2,99	2,95	2,97	3,00	2,91	2,82
Venezia-Duse	2,49	2,57	2,58	2,56	2,66	2,74	2,74	2,60	2,61	2,55
Zona residuale	3,49	3,60	3,57	3,48	3,40	3,48	3,46	3,39	3,31	3,38
Media	3,13	3,12	3,15	3,11	3,16	3,19	3,21	3,19	3,18	3,23

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners

2.2.d Previsioni

Per la seconda parte del 2016 si prevede la prosecuzione dei segnali incoraggianti rilevati nel primo semestre. Il mercato negli ultimi due semestri è stato trainato da investitori con elevata disponibilità economica, alla ricerca di immobili di pregio di elevata qualità in un contesto di prezzi divenuti favorevoli e di aspettative di ripresa economica e forte propensione ad anticipare i trend. Riteniamo che nell'immediato futuro si registrerà un ulteriore incremento di domanda con l'afflusso di potenziali acquirenti anche nella fascia medio-alta del mercato.

Sul fronte dell'offerta il consolidamento della ripresa potrebbe portare ad un incremento tanto nel segmento nuovo (gli immobiliareisti sono stati particolarmente attivi negli ultimi mesi e molte operazioni di sviluppo o di

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Milano – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

frazionamento hanno trovato acquirenti mentre prima languivano sul mercato), quanto in quello del mercato dell'usato dove è ragionevole attendersi un innalzamento della qualità grazie alla scelta dei proprietari di immettere in un mercato più favorevole le loro residenze.

L'evoluzione dei prezzi di compravendita richiesti non subirà modifiche sostanziali considerato il livello degli attuali tempi di vendita. E' infatti oramai nota la relazione strutturale che lega tempi di vendita e prezzi per effetto della quale i secondi accentuano la loro dinamica solo dopo che i primi hanno raggiunto e superato un limite "fisiologico". Considerato che tale limite per i tempi di vendita è nell'intorno dei 3 mesi, c'è ancora molto spazio prima che si possa prevedere una dinamica dei prezzi significativa. Eventuali incrementi nei prossimi semestri potrebbero comunque provenire da un aumento della qualità dell'offerta per effetto del rinnovato clima positivo che il mercato respira.

Per quanto riguarda il numero di compravendite ci attendiamo un incremento, anche se il tasso di assorbimento non potrà crescere in maniera importante a causa dell'esistenza di un'offerta che fatica spesso ad incontrare le esigenze di una domanda molto selettiva.

Tavola 2.14

Previsioni del mercato della compravendita per il II semestre 2016

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
Quadrilatero	↑	↔	↔	↔
Centro storico	↔	↑	↔/↓	↔/↓
Brera-Garibaldi	↑	↔/↑	↑	↔
Magenta	↑	↔/↑	↔/↑	↔
Venezia-Duse	↔/↑	↔	↔	↔
Zona residuale	↑	↑	↔/↑	↔/↓
Media	↑	↑	↔/↑	↔

Fonte: Tirelli & Partners

Dal punto di vista cittadino, si prevede possa aumentare l'interesse per la quasi totalità delle zone urbane, in virtù del calo dei prezzi registratosi negli ultimi anni, che ha favorito il ritorno di interesse in un'ottica di investimento. In un quadro generalmente positivo la zona del Centro Storico continuerà a risultare penalizzata dall'eccessiva congestione e dalla mancanza di verde.

Tavola 2.15

**Previsioni del mercato della locazione
per il II semestre 2016**

Domanda	Offerta	Numero di locazioni	Canoni di locazione
↔	↔	↔	↔

Fonte: Tirelli & Partners

Nel corso della seconda parte dell'anno, il segmento della locazione dovrebbe confermare le tendenze in atto.

2.3 Nota metodologica

A partire dall'Osservatorio riguardante il primo semestre del 2011 sono state introdotte alcune modifiche alla metodologia di calcolo delle quantità riguardanti il mercato di Milano. In particolare, lo sforzo effettuato per rilevare l'informazione sullo stato di manutenzione degli immobili ha reso possibile fornire le misure dei prezzi medi degli immobili, distinguendo il nuovo/ristrutturato dall'usato. È stato dunque definito un sistema di ponderazione per far sì che dalle due quantità "pure" (usato e nuovo/ristrutturato) si potesse arrivare comunque a definire un prezzo medio generale. Inoltre, per migliorare la significatività dei valori medi calcolati, nel sistema di ponderazione è inglobata anche la differenziazione per zona di appartenenza, pesando i valori di ciascuna zona per l'effettiva quota di mercato da essa rappresentata sul totale cittadino.

Per limitare la variabilità del campione e permettere così confronti temporali tra quantità omogenee, si è ritenuto opportuno utilizzare un sistema di ponderazione multi-periodo che considera il numero di immobili in carico nelle ultime rilevazioni dell'Osservatorio. Nella tavola 2.16 sono stati riepilogati i coefficienti di ponderazione utilizzati in questo documento.

Tale metodologia è applicata per calcolare i valori medi dei prezzi (sia al mq che complessivi), dei tempi di vendita e dello sconto espresso come divario tra prezzo richiesto e prezzo di vendita.

Tavola 2.16

**Sistema di ponderazione utilizzato per il
calcolo dei valori medi di compravendita**

Zona	PESI		Totale
	Nuovo	Usato	
Quadrilatero	0,022	0,032	0,054
Centro Storico	0,066	0,152	0,218
Brera-Garibaldi	0,058	0,071	0,128
Magenta	0,076	0,143	0,220
Venezia-Duse	0,014	0,038	0,052
Zona Residuale	0,145	0,183	0,328
Totale	0,380	0,620	1,000

In considerazione delle modifiche apportate nella metodologia, tali valori non sono più confrontabili con quelli pubblicati nelle edizioni dell'Osservatorio antecedenti al 2011. In generale, la nuova modalità di calcolo rileva prezzi medi più bassi rispetto alla precedente a causa essenzialmente del sistema di ponderazione introdotto. Tale sistema, infatti, attribuisce minor peso alle zone del Quadrilatero e di Venezia-Duse in cui si registrano i prezzi più elevati, ma che insieme rappresentano una quota del mercato inferiore all'11%, mentre enfatizza i valori della Zona Residuale, che rappresenta circa il 29% del mercato.

Tavola 2.17
**Sistema di ponderazione
 utilizzato per il calcolo dei
 valori medi di locazione**

Zona	Pesi
Quadrilatero	0,121
Centro storico	0,214
Brera-Garibaldi	0,157
Magenta	0,245
Venezia-Duse	0,102
Zona residuale	0,161
Totale	1,000

Anche per il mercato della locazione è stato applicato un sistema di ponderazione. Esso considera la zona di appartenenza, ma non lo stato di manutenzione, non essendo questa informazione rilevata nel campione. Con questo sistema di pesi sono stati calcolati i valori medi dei canoni, dei tempi di locazione e dei divari tra canone richiesto e canone offerto. Nella tavola 2.17 sono riportati i valori di ponderazione utilizzati per questo documento.

Per poter effettuare confronti temporali tra quantità omogenee, si è provveduto ad applicare la nuova metodologia di calcolo a partire dai valori riguardanti il primo semestre del 2010.

3. Roma – I Semestre 2016 e previsioni II Semestre 2016

3.1 Il mercato delle abitazioni²

Tavola 3.1

Andamento del mercato abitativo a Roma (I semestre 2016)

Mercato delle Compravendite		Mercato delle Locazioni	
Domanda	↔/↑	Domanda	↔
Offerta	↔/↑	Offerta	↔/↑
Numero contratti	↔/↑	Numero contratti	↔
Prezzo medio ⁽¹⁾ (€/mq)	2.934	Canone medio ⁽²⁾ (€/mq/anno)	164
Variazione semestrale media (%)	-1,0	Variazione semestrale media ⁽²⁾ (%)	-0,2
Variazione annuale media (%)	-2,0	Variazione annuale media ⁽²⁾ (%)	-1,2
Tempi medi di vendita (mesi)	7,5	Tempi medi di locazione (mesi)	4,5
Sconto medio sul prezzo richiesto (%)	15,5	Rendimenti medi lordi da locazione (%)	5,6

⁽¹⁾ Media ponderata di abitazioni libere

⁽²⁾ Abitazioni usate

Fonte: Nomisma

È proseguito anche nella prima metà del 2016 il miglioramento della situazione del mercato residenziale capitolino, evidenziato già sul finire dello scorso anno. Nonostante l'offerta, soprattutto quella destinata alla compravendita, risulti ancora sovrabbondante rispetto alla concreta capacità di assorbimento, la domanda si è ulteriormente rafforzata. Questi segnali, che delineano una prospettiva di iniziale superamento della fase critica, vengono avvalorati anche da una tendenziale ripresa dell'attività transattiva, con le compravendite che sono risultate, a consuntivo, nuovamente in aumento.

Un ulteriore allentamento della spinta recessiva è riscontrabile anche nell'attenuazione della flessione dei valori che, per il comparto dell'usato, sono diminuiti nell'anno del -2,2%, mentre per il nuovo sono scesi del -1,8%, con variazioni ancora una volta prossime allo zero per le zone di pregio e centrali.

I tempi medi di vendita sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto alla precedente rilevazione, in media intorno ai 7,5 mesi, mentre si è contratto leggermente il divario percentuale medio. Ancora una volta è evidente come si stia attenuando l'effetto mercato sui valori, in quanto l'offerta sempre più consapevole della difficile situazione congiunturale riduce già in aspettativa il prezzo iniziale dell'oggetto di vendita.

Abbastanza simile è la situazione sul versante locativo, dove proseguono le evidenze di stabilizzazione sia per quanto attiene domanda e offerta, sia per quanto riguarda il numero di contratti stipulati. Si è attenuata significativamente

² Si veda "Osservatorio sul Mercato Immobiliare", Nomisma, n. 2/2016, luglio 2016.

nel corso del semestre la flessione dei canoni, in media intorno al -0,2%, a fronte di un leggero allungamento delle tempistiche necessarie alla definizione contrattuale per le abitazioni usate (4,5 mesi in media), mentre sono rimaste intorno ai 4 mesi per quelle nuove.

Non si evidenziano sostanziali variazioni dei rendimenti potenziali lordi da locazione, che sono rimasti intorno al 6%.

Si è riaccesa la domanda rivolta all'acquisto, incoraggiata dalla progressiva riduzione dei valori e sostenuta da una minore rigidità da parte di molti istituti di credito nella concessione dei finanziamenti. È rimasta preponderante la quota di abitazioni usate compravendute rispetto a quelle nuove, che rimangono ancora residuali rispetto al totale degli scambi. Sul fronte dell'affitto è cresciuta rispetto a tre anni fa la percentuale di inquilini che scelgono un contratto a canone concordato, rispetto al regime libero o transitorio.

3.2 Il mercato delle abitazioni esclusive

Il mercato delle abitazioni di prestigio di Roma è così connotato:

- Abitazioni il cui valore di compravendita al mq è maggiore di **7.000** euro o il cui valore complessivo è superiore ad **1.000.000** di euro.
- Abitazioni il cui canone di locazione è superiore ai **200** euro al mq per anno o il cui canone annuo complessivo è maggiore di **30.000** euro.
- Abitazioni ubicate nelle seguenti zone:
 - Centro storico;
 - Pinciano Veneto;
 - Parioli - Salaria – Trieste;
 - Prati;
 - Vigna Clara Camilluccia.

3.2.a Le compravendite

Tavola 3.2

Il mercato delle compravendite di abitazioni di pregio a Roma
(I semestre 2016)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero compravendite
Centro storico	↑	↓	↔
Pinciano Veneto	↑	↓	↔
Parioli - Salaria - Trieste	↑	↔	↓
Prati	↑	↔	↔
Vigna Clara Camilluccia	↑	↑	↔
Media	↑	↔	↔ / ↓

Fonte: Nuova Attici

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016
Roma – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

Domanda e offerta – Nel corso del primo semestre del 2016, si è rilevato un nuovo aumento della domanda che ha interessato tutte le zone della Capitale. Il livello dell’offerta si è mantenuto stabile, confermando l’assestamento generale registrato nel semestre precedente. Per quanto riguarda le singole localizzazioni, l’offerta risulta in contrazione all’interno del Centro Storico e della zona Pinciano Veneto, mentre nelle zone Parioli-Salario-Trieste e Prati non si osservano particolari variazioni. Per quanto riguarda le compravendite, si è rilevato un lieve calo delle transazioni, probabilmente dovuto alla rigidità dei prezzi sul lato dell’offerta, che ostacola le possibili vendite. Infatti, a fronte della grande disponibilità di immobili sul mercato, l’offerta non sembra riuscire a soddisfare le aspettative della domanda. Ciononostante, un effettivo calo delle compravendite si è registrato solo nella zona Parioli-Salario-Trieste. Tali dinamiche, nel complesso, tendono a confermare le previsioni fatte nel corso del 2015, che prevedevano una lenta ma costante fase di consolidamento del mercato romano delle residenze esclusive.

Motivazioni all’acquisto – Nel corso della prima parte del 2016, la quota di acquisti finalizzati ad abitazione principale è tornata a ridursi rispetto alla seconda parte del 2015 (dal 70% al 20%), a favore delle transazioni finalizzate alla sostituzione, attestatesi al 70%. La quota destinata ad investimento, invece, risulta del tutto residuale e pari al 10% nel semestre.

Tavola 3.3

Tempi di vendita nel mercato delle abitazioni di pregio di Roma
(mesi)

Zona urbana	I sem. 2016	II sem. 2015	I sem. 2015	II sem. 2014	I sem. 2014	II sem. 2013	I sem. 2013	II sem. 2012	I sem. 2012	II sem. 2011
Centro storico	5,0	7,0	6,0	6,0	5,0	6,0	6,0	5,5	6,0	6,0
Pinciano Veneto	6,0	9,0	6,0	7,0	7,0	6,0	5,5	6,5	7,0	5,0
Parioli - Salario - T.	6,0	6,0	4,5	5,0	5,0	4,0	4,0	4,5	5,0	5,0
Prati	5,0	9,0	5,0	8,0	6,0	7,0	7,0	6,0	6,0	6,0
Vigna Clara Camilluccia.	5,0	6,0	5,0	4,0	5,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Media	5,4	7,4	5,3	6,0	5,6	5,4	5,3	5,3	5,6	5,2

Fonte: Nuova Attici

Tempi di vendita e sconti – Contrariamente a quanto riscontrato nel semestre precedente, che aveva visto un rilevante allungamento dei tempi di vendita soprattutto nelle zone Pinciano Veneto e Prati, il primo semestre del 2016 mostra un ritorno ai valori osservati all’inizio del 2015. I tempi medi di vendita

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016
Roma – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

tornano ad attestarsi tra le 5 e le 6 mensilità, in ragione del calo registrato principalmente nelle stesse zone in cui si era osservato l'anomalo aumento dello scorso semestre, oltre ad una tendenza al ribasso rilevata nelle aree del Centro Storico e di Vigna Clara Camilluccia. Nonostante la stagnazione del numero di compravendite, una riduzione dei tempi come quella registrata nell'ultimo anno può essere ricondotta alla recente immissione sul mercato di immobili di qualità mediamente più elevata che, pur trovando riscontro nella domanda venendo assorbiti, contribuiscono solo in minima parte all'irrobustimento dell'attività transattiva.

Tavola 3.4

Divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo nel mercato delle abitazioni di pregio di Roma (valori %)

Zona urbana	I sem. 2016	II sem. 2015	I sem. 2015	II sem. 2014	I sem. 2014	II sem. 2013	I sem. 2013	II sem. 2012	I sem. 2012	II sem. 2011
Centro storico	15,0	15,0	20,0	15,0	20,0	15,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Pinciano Veneto	20,0	20,0	10,0	20,0	20,0	10,0	20,0	20,0	10,0	15,0
Parioli - Salario - T.	15,0	20,0	20,0	15,0	15,0	18,0	20,0	10,0	25,0	20,0
Prati	17,0	18,0	15,0	15,0	15,0	10,0	20,0	30,0	20,0	20,0
Vigna Clara Camill.	15,0	20,0	20,0	10,0	15,0	10,0	25,0	30,0	15,0	10,0
Media	16,4	18,6	17,0	15,0	17,0	12,6	21,0	22,0	18,0	17,0

Fonte: Nuova Attici

Prezzi – Nel corso del semestre appena trascorso, i prezzi medi richiesti hanno fatto registrare una flessione del 3,0%, ossia nuovamente negativa rispetto alla variazione positiva degli ultimi sei mesi. Nonostante la contestuale riduzione degli sconti (dal 18,6% al 16,4%), che non si verificava da tre semestri, la contrazione delle aspettative si traduce in una flessione, ancorché lieve, dei prezzi effettivi. Tali andamenti mostrano ancora una volta la volatilità delle percezioni di domanda e offerta che, nonostante la lunga fase di recessione, stentano ancora ad allinearsi.

Nel segmento delle abitazioni "top", su base semestrale si registra una sostanziale stabilità del prezzo medio complessivo, che subisce una leggera variazione al ribasso e risulta, attestandosi poco al di sotto dei 2,1 milioni di euro. Da segnalare, invece, un calo sostanziale del prezzo massimo complessivo nelle zone Centro Storico e Parioli-Salario-Trieste. Facendo, infine, riferimento alle transazioni avvenute, il valore della compravendita più significativa supera i 2 milioni di euro, risultando comunque molto inferiore al valore record dello scorso semestre, quando ci si era attestati nell'ordine dei 4 milioni di euro.

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016
Roma – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

Tavola 3.6

Prezzi richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Roma
(I semestre 2016)

Zona urbana	Prezzo medio minimo al mq ⁽²⁾		Prezzo medio massimo al mq ⁽³⁾		Prezzo medio al mq ⁽⁴⁾		Top prices ⁽⁵⁾	Prezzo complessivo medio ⁽⁶⁾	Prezzo complessivo massimo ⁽⁷⁾
	(€/mq)	(Var. % sem.)	(€/mq)	(Var. % sem.)	(€/mq)	(Var. % sem.)	(€/mq)	(€)	(€)
Centro storico	7.062	0,0%	12.935	-1,2%	9.863	-0,2%	21.667	2.443.810	7.300.000
Pinciano Veneto	6.735	-5,2%	11.024	-2,4%	8.636	-4,7%	16.250	2.220.000	11.000.000
Parioli - Salario - Trieste	5.719	1,9%	10.015	-4,8%	7.558	-2,4%	12.500	2.240.408	5.000.000
Prati	6.138	-5,4%	10.431	-3,7%	7.923	-4,3%	12.857	1.800.000	4.500.000
Vigna Clara Camilluccia	4.938	-2,9%	7.894	-6,7%	6.267	-4,3%	7.778	1.717.143	6.500.000
Media	6.119	-2,4%	10.460	-3,5%	8.049	-3,0%	14.210	2.084.272	6.860.000

(1) I valori della tavola sono calcolati sulla base del prezzo richiesto sia per gli immobili venduti sia per gli immobili in carico.

(2) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio che hanno un prezzo inferiore al primo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

(3) Valore medio al mq delle unità abitative di prestigio che hanno un prezzo superiore al terzo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

(4) Valore medio del prezzo al mq degli immobili.

(5) Valore massimo al mq registrato nel semestre.

(6) Valore medio del prezzo totale degli immobili.

(7) Valore massimo complessivo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici

Tavola 3.7

Caratteristiche delle abitazioni di maggior valore complessivo oggetto di compravendita (I semestre 2016)

Zona urbana	Prezzo complessivo (€)	Superficie (mq)	Prezzo al mq (€)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Parioli-Salario-Trieste	2.500.000	500	5.000	Da ristr.	Attico	In edificio progettato da architetto Busiri Vici, esempio di primo razionalismo italiano, appartamento su intero piano con meravigliosa terrazza a livello, dotato di pertinenza accessoria, di superattico dominante sulla Roma Monumentale, con doppia autorimessa, interamente da restaurare, divisibile in due unità immobiliari con terrazzo.
Parioli-Salario-Trieste	1.500.000	200	7.500	Nuovo/ ristrutturato	Attico	In edificio monumentale con doppia scala e ampio androne, attico completamente restaurato, con soffitti alti 6 metri, immerso nel verde di Villa Grazioli, terrazza panoramica, doppia autorimessa.

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016

Roma – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

Vigna Clara Camilluccia	1.050.000	200	5.250	Nuovo/ ristrutturato	Attico	In esclusivo complesso privato con impianto sportivo, appartamento interamente restaurato anche esternamente, terrazza arredata e panoramica, doppia autorimessa.
----------------------------	-----------	-----	-------	-------------------------	--------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fonte: Nuova Attici

Investitori stranieri – Nella prima metà del 2016 la presenza di acquirenti stranieri si è raffreddata rispetto alla fine del 2015, raggiungendo circa il 5% della domanda totale. Tra le provenienze, invece, si conferma la prevalenza dei Paesi orientali e degli Stati Uniti, generalmente con una preferenza in termini di localizzazione per il centro storico. La tipologia abitativa maggiormente richiesta risulta essere l'attico in perfette condizioni manutentive.

3.2.b Le locazioni

Tavola 3.8

Il mercato delle locazioni di abitazioni di pregio a Roma (I semestre 2016)

Zona urbana	Domanda	Offerta	Numero locazioni
Centro storico	↑	↑	↑
Pinciano Veneto	↑	↓	↔
Parioli - Salario - Trieste	↑	↔	↓
Prati	↑	↓	↔
Vigna Clara Camilluccia	↑	↑	↑
Media	↑	↔	↔

Fonte: Nuova Attici

Domanda e offerta – Il mercato delle locazioni romano ha in parte beneficiato della stagnazione delle compravendite. Alcuni acquirenti hanno infatti optato per il segmento della locazione, a seguito di una trattativa non conclusa o a causa del riemergere di un atteggiamento attendista. Nel corso del primo semestre del 2016 la domanda è risultata ancora in aumento, a fronte di un'offerta rimasta pressoché inalterata. Nonostante il maggior interesse manifestato, la risposta contrattuale risulta comunque debole, con un'inversione di tendenza negativa limitatamente alla zona Parioli-Salario-Trieste, dove si ravvisa la mancanza di cespiti di qualità offerti in locazione.

Tavola 3.9

Tempi di locazione nel mercato delle abitazioni di pregio di Roma
(mesi)

Zona urbana	I sem. 2016	II sem. 2015	I sem. 2015	II sem. 2014	I sem. 2014	II sem. 2013	I sem. 2013	II sem. 2012	I sem. 2012	II sem. 2011
Centro storico	4,0	5,0	6,0	6,0	4,0	5,0	6,0	7,0	4,0	4,0
Pinciano Veneto	6,0	6,0	7,0	7,0	6,0	6,0	5,0	6,0	6,0	7,0
Parioli - Salario - T.	6,0	5,0	6,0	4,0	4,0	4,0	3,0	4,0	4,0	5,0
Prati	5,0	7,0	7,0	7,0	7,0	6,0	6,0	7,0	5,0	6,0
Vigna Clara Camill.	4,0	5,0	6,0	4,0	4,0	4,0	5,0	5,0	4,0	6,0
Media	5,0	5,6	6,4	5,6	5,0	5,0	5,0	5,8	4,6	5,6

Fonte: Nuova Attici

Tempi di locazione – Nel corso del secondo semestre del 2016, i tempi medi di locazione si sono ulteriormente ridotti, tornando in media nell'ordine dei 5 mesi, ossia in linea con le tempistiche osservate nel 2013 e nel primo semestre del 2014.

Canoni – A fronte di un'attività contrattuale sostanzialmente invariata rispetto al semestre precedente, si rileva una lieve dilatazione dei canoni medi richiesti (+1,3%). Questo lieve aumento conferma l'esaurimento della spinta recessiva e l'avvio di una fase più favorevole, testimoniata dalla diminuzione dei tempi medi di locazione. Paiono emergere segnali di convergenza tra domanda e offerta: da un lato sembra che i proprietari abbiano adeguato le aspettative iniziali alla situazione del mercato e, dall'altro, che gli affittuari risultino meno esigenti. A livello di singole localizzazioni, le variazioni semestrali sono state piuttosto disomogenee e comprese tra il -3,1% della zona Prati e il +3,7% di Centro Storico e Villa Clara Camilluccia. Il *top rent* medio è risultato più contenuto rispetto al semestre precedente, passando da 417 €/mq/anno a 397 €/mq/anno.

Osservatorio sulle residenze esclusive – Il Semestre 2016
Roma – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

Tavola 3.11

Canoni richiesti⁽¹⁾ di abitazioni di pregio a Roma - I semestre 2016
(€/mq/anno)

Zona urbana	Canone medio minimo ⁽²⁾		Canone medio massimo ⁽³⁾		Canone medio ⁽⁴⁾		Top rents ⁽⁵⁾ (€/mq/anno)
	(€/mq/anno)	(Var. % sem.)	(€/mq/anno)	(Var. % sem.)	(€/mq/anno)	(Var. % sem.)	
Centro storico	232	0,2%	402	4,7%	315	3,7%	600
Pinciano Veneto	209	0,3%	331	5,2%	280	1,5%	425
Parioli - Salario - T.	171	0,2%	287	2,3%	224	0,9%	400
Prati	197	-0,6%	300	-7,6%	248	-3,1%	300
Vigna Clara Camill.	176	7,9%	213	1,3%	201	3,7%	260
Media	197	1,4%	307	1,2%	253	1,3%	397

⁽¹⁾ I valori della tavola sono calcolati sulla base del canone richiesto sia per gli immobili locati sia per gli immobili in carico.

⁽²⁾ Canone medio delle unità abitative di prestigio che hanno un canone di locazione inferiore al primo quartile della distribuzione dei canoni degli immobili.

⁽³⁾ Canone medio delle unità abitative di prestigio che hanno un canone di locazione superiore al terzo quartile della distribuzione dei prezzi al mq degli immobili.

⁽⁴⁾ Canone medio delle unità abitative di prestigio.

⁽⁵⁾ Canone massimo registrato nel semestre.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici

Per quanto riguarda le locazioni concluse nel corso del primo semestre del 2016, si è registrato un contratto che ha raggiunto addirittura i 366 €/mq/anno nella zona del Centro Storico. Il canone complessivo più elevato ha superato i 130.000 €/anno per un appartamento di 700 mq in zona Parioli. Elementi comuni alle unità di maggior canone complessivo oggetto di locazione nel semestre risultano essere l'esclusività dell'immobile e la qualità dell'affaccio.

Tavola 3.12

Caratteristiche delle abitazioni di maggior canone complessivo oggetto di locazione (I semestre 2016)

Zona urbana	Canone Comples-sivo (€/anno)	Superficie (mq)	Canone al mq (€/mq/anno)	Condizione d'uso	Tipologia abitativa	Attributi e pertinenze
Parioli-Salario-Trieste	132.000	700	189	Buona	Appartamento	In esclusivo complesso privato con ampia area comune a verde, meravigliosa residenza con terrazze sulla Roma Monumentale.
Centro Storico	73.200	200	366	Da ristrutturare	Appartamento	Appartamento all'ultimo piano di un edificio con ascensore, affacci sulla Roma Monumentale, soffitti e pavimenti d'epoca, superficie esterna perimetrale.

Fonte: Nuova Attici

Locatari stranieri – Come osservato per il mercato delle compravendite, la quota di locatari stranieri si è ridotta fino al 10% rispetto alla precedente rilevazione. La domanda è strettamente legata alle ambasciate e, in particolare, si rileva la prevalenza di cittadini americani che prediligono appartamenti restaurati e arredati nelle zone di Centro Storico e Parioli

3.2.c Rendimenti

Il lieve incremento dei canoni ha determinato un ampliamento della redditività media lorda da locazione, che ha fatto segnare una crescita semestrale dal 3,0% di fine 2015 a circa il 3,2% di metà 2016. I rendimenti si sono innalzati in tutte le zone cittadine, con i ritorni più elevati che si continuano a registrare nelle zone Pinciano Veneto, Vigna Clara e Centro Storico.

Tavola 3.13

Rendimento medio potenziale da locazione (I semestre 2016; %)

Zona urbana	
Centro storico	3,19
Pinciano Veneto	3,24
Parioli - Salario - Trieste	2,96
Prati	3,13
Vigna Clara Camilluccia	3,20
Media	3,15
<i>Variazione semestrale</i>	<i>0,14</i>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nuova Attici

3.2.d Previsioni

Per quanto riguarda il secondo semestre 2016, per il comparto della compravendita si prevede un periodo di espansione nelle zone Prati, dove sono stati immessi sul mercato immobili di livello simile o superiore al Centro Storico, e Parioli, che si conferma in forte

Tavola 3.14

Previsioni del mercato della compravendita e della locazione (I semestre 2016)

	Domanda	Offerta	Numero di contratti	Valori
Compravendita	↑	↓	↓	↑
Locazione	↑	↑	↑	↑

Fonte: Nuova Attici

sviluppo e sempre apprezzata per gli edifici di ottimo pregio. Previsione opposta per il Centro Storico, che sembra prevalentemente interessato da iniziative immobiliari di tipo simil alberghiero, da un turismo spesso poco rispettoso e dalle poche opportunità di livello adeguato.

Osservatorio sulle residenze esclusive – II Semestre 2016
Roma – I semestre 2016 e previsioni II semestre 2016

Sul fronte della locazione è previsto un ulteriore incremento della domanda e dei canoni richiesti, a fronte di una riduzione dell'offerta che potrebbe derivare dall'assorbimento delle occasioni più gradite ai potenziali locatori.

4. Il mercato delle residenze esclusive: considerazioni generali

Nel corso del primo semestre del 2016, sia a Milano che a Roma, si è assistito ad una fase di miglioramento con riferimento al segmento della compravendita. Nel capoluogo lombardo continua la ripresa della domanda per acquisto, a fronte di un'offerta pressoché stazionaria, che ha favorito una notevole ripresa del numero di transazioni. Nella Capitale, si segnala nuovamente una domanda in ripresa in tutte le localizzazioni, mentre l'offerta si mantiene stabile e i contratti conclusi si rivelano in lieve diminuzione. A Milano i tempi medi di vendita iniziano lentamente a ridursi, restando però in media oltre i 30 mesi; anche a Roma si registra una diminuzione, ma più decisa e su livelli completamente differenti rispetto al capoluogo lombardo. La contrazione del divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo rappresenta in entrambi i mercati un segnale di convergenza tra domanda e offerta. Sul fronte dei prezzi medi, nella prima parte del 2016 i valori ritornano a crescere a Milano, mentre a Roma flettono di circa 3 punti percentuali. Le due città hanno mostrato un comportamento simile per quanto riguarda i *top prices* medi, sebbene la flessione risulti più marcata nella Capitale.

Tavola 4.1

Il mercato delle compravendite di abitazioni esclusive (I semestre 2016)

	Domanda	Offerta	Numero contratti	Tempi di vendita (mesi)	Divario % prezzo richiesto ed effettivo	Prezzo medio (€/mq)	Media Top prices (€/mq)	Top price assoluto (€/mq)
Milano	↔	↔	↔	32,2	9,8	8.399	15.050	20.000
Roma	↑	↔	↔/↓	5,4	16,4	8.049	14.210	21.667

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners e Associati

Per quanto riguarda il segmento della locazione romano, nel corso della prima parte del 2016 si è rilevata una domanda piuttosto vivace, che ha favorito una stabilizzazione dei contratti in quasi tutte le zone cittadine. Anche a Milano si è registrato un assestamento del numero di locazioni, con una domanda però meno vivace di quella della Capitale e un'offerta che ha subito una lieve riduzione. Le differenze nei tempi medi di locazione di Milano e Roma risultano ancora piuttosto marcate, sebbene il divario tra le due città tenda ad attenuarsi, grazie soprattutto alla riduzione di quasi due mesi registrata nella Capitale. I canoni medi annui delle due realtà risultano, invece, non dissimili, anche se i valori più elevati si registrano ancora una volta a Milano.

Per quanto concerne la redditività media lorda da locazione, si è riscontrata una lieve ripresa in entrambi i contesti, seppure con accenti più marcati a Roma,

Osservatorio sulle residenze esclusive – I Semestre 2016
Considerazioni generali

dove i rendimenti percentuali sono passati dal 3,01% di fine 2015 al 3,15% attuale.

Tavola 4.2

Il mercato delle locazioni di abitazioni esclusive (I semestre 2016)

	Domanda	Offerta	Numero locazioni	Tempi di locazione (mesi)	Canone medio (€/mq/anno)	Media top rents (€/mq/anno)	Top rent assoluto (€/mq/anno)	Rendimenti (%)
Milano	↔	↔/↓	↔	11,4	263	401	500	3,13
Roma	↑	↔	↔	5,0	253	397	600	3,15

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Tirelli & Partners e Associati

Previsioni per il II semestre 2016

Tavola 4.3

Previsioni (II semestre 2016)

	Compravendita	Locazione
Milano	☹️ / 😊	☹️ / ☹️
Roma	☹️	☹️ / 😊

Fonte: Tirelli & Partners e Associati

Per la seconda parte del 2016, le previsioni segnalano una sostanziale tenuta dei livelli attualmente raggiunti. In particolare, con riferimento al segmento della compravendita, la situazione pare destinata a stabilizzarsi, anche se non si escludono miglioramenti limitatamente al mercato milanese.

Sul versante della locazione, all'interno del mercato romano è atteso un ulteriore incremento del numero di contratti in corrispondenza delle zone più ricercate quali Parioli e Prati, favorito dall'attuale livello dei canoni e da una domanda che si conferma piuttosto attiva. A Milano, al contrario, la prospettiva è di un calo di interesse per il segmento della locazione, in larga parte imputabile alla minore disponibilità di residenze appetibili per la domanda.